

Observations et avis reçus lors de l'enquête publique						
Thème de l'observation	Date	Demandeur	N° de l'observation	Support de l'observation	Observation	Éléments de réponse apportés par la collectivité
Lisibilité du document	08/11/2023	Mme Bruneau-Le Borgne	ER1	Registre papier	Les plans sont à peine lisibles	La collectivité a pris note de cette remarque. Néanmoins, lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme ayant conduit à une enquête publique, aucune remarque n'a été formulée en ce sens. Les plans de zonage font désormais apparaître les noms des voies / rues. La notice explicative relative à la procédure de modification n°1 du PLU a fait l'objet de modifications de forme : les titres figurent désormais en vert.
OAP n°5		M. Le Lay et Mme Keravec	M1	Courriel	<p>Ils alertent sur l'impact environnemental du projet sur ces parcelles, les risques d'inondation et les enjeux sonores notamment liés à la construction d'une maison de retraite (EPHAD). Parmi les aspects abordés par le projet d'EPHAD, les parcelles 052 YW1, YW6 et YW7 retiennent particulièrement notre attention en raison des éléments présents susceptibles d'avoir des répercussions environnementales sur les eaux de ruissellement, les cours d'eau et les zones humides. Un examen attentif révèle que ces parcelles abritent actuellement une sortie de buse pour les eaux pluviales de la rue Jules Ferry, ainsi qu'une autre sortie de buse qui semblerait être destinée au trop-plein de la pompe de relevage du tout-à-l'égout, située aux abords de la rue de la République. Ces deux sorties de buse s'étendent vers un fossé, qui alimente un cours d'eau souterrain débouchant sur la parcelle YW168, située derrière la gendarmerie, comme illustré dans le document joint.</p> <p>Les implications d'une éventuelle construction sur ces parcelles sont multiples, en commençant par des préoccupations environnementales. En période automnale et hivernale, une importante stagnation d'eau à la surface des sols est observée, suggérant une concentration significative d'eau à cet endroit. De plus, la réalisation d'un projet d'urbanisation soulève des questions quant aux risques d'inondation pour les logements avoisinants, notamment ceux de la rue Jules Ferry, du hameau de Park Lann et de la gendarmerie ainsi que la construction elle-même. A ce titre et conformément aux illustrations de ce projet de la municipalité, il s'avère que la projection de la construction bâtie sera positionnée à l'endroit même où les buses se déversent dans les champs et sur le ruisseau souterrain. Il est évident qu'un bâti entraverait l'écoulement normale des eaux de pluies et du ruisseau, par conséquent il est légitime de se demander où ira l'eau ? Ainsi comme le définit la loi du 22 août 2021 Climat et Résilience, cette artificialisation du sol aura un impact conséquent certain, or cette même loi préconise moins de « bétonisation des terres » dans le principe du zéro artificialisation nette (ZAN), qui vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, afin de préserver la biodiversité et les paysages. C'est pourquoi la lutte contre l'artificialisation des sols est désormais clairement identifiée, tant au niveau européen que français, comme un enjeu prioritaire pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité...</p> <p>De plus, en consultant le rapport de délibération numéro 2023-122 du conseil municipal d'Audierne, daté du 24 octobre 2023, il est mentionné un "accord tacite" de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du ministère de l'Écologie, de l'Énergie et des Territoires. Cependant, ce rapport n'est pas disponible sur le site internet de cet organisme (contrairement aux autres projets de la région Bretagne) ni consultable sur le site de la mairie d'Audierne. Cela soulève des interrogations sur la substance de cet accord et sur les observations qui y sont apportées.</p> <p>Autre observation à noter : la décision prise par la municipalité actuelle de supprimer les espaces de verdure naturelle et de flore sauvage dans les parcelles YW1, YW173, YW175 et YW188 a entraîné la disparition de la faune sauvage présente depuis de nombreuses années, notamment les lapins et les cervidés.</p> <p>Outre ces considérations environnementales, il est essentiel de prendre en compte les nuisances sonores potentielles. En envisageant la construction d'une maison de retraite (EPHAD), l'idée d'un pôle de chargement et de logistique, propre à cette construction, est supposée. Étant donné que la parcelle YW1 jouxte les habitations en contrebas de la rue Jules Ferry, il est légitime de se demander comment la quiétude des riverains sera préservée. À cet égard, nous avons exprimé notre volonté d'acquiescer une partie du terrain YW1 dans un courrier recommandé adressé au maire le 30 avril 2023. Malheureusement, une réponse négative a été transmise en juin 2023 et confirmée par courrier électronique en octobre 2023, et expliquant que le terrain sera « prochainement intégralement cédé à l'hôpital de Douar-nenez, porteur du projet » ...</p> <p>Il est également à craindre qu'une telle construction ait un impact sur la dépréciation de la valeur des maisons du secteur.</p> <p>Toutes ces préoccupations revêtent une importance cruciale, tant du point de vue environnemental, écologique et sécuritaire que de celui de la tranquillité des riverains. Il est donc impératif que les parties prenantes de ce projet prennent en considération la nécessité de circonspection de toute démarche d'urbanisation dans cette zone</p>	<p>> <u>Concernant la gestion des eaux de ruissellement</u> : Le zonage des eaux pluviales et des eaux usées de la commune (2021) indique les informations suivantes : « Les exutoires des bassins versants du réseau pluvial d'Audierne se rejettent dans : -Le Goyen et ses affluents -L'océan Atlantique -Cours d'eau côtiers On recense sur la commune d'Audierne, 4 bassins tampons de taille différente. Aucun volume et débit de fuite ne nous a été communiqué pour ces bassins tampons. » Cf. zonage des eaux pluviales (2021)</p> <p>> <u>Concernant les risques d'inondation pour les logements avoisinants</u> : Le secteur est situé en dehors du zonage réglementaire des risques inondation. La commune d'Audierne ne fait pas l'objet d'un plan de prévention contre les risques d'inondation. L'évaluation environnementale s'est basée sur la cartographie des zones basses littorales. Les zones ouvertes à l'urbanisation dans la modification n°1 du PLU ne se situent pas dans des zones à risque d'inondation ou soumises à d'autres risques naturels majeurs.</p> <p>> <u>Concernant la disparition de la faune sauvage</u> : Le PLU en vigueur et le projet de PLU modifié est soumis à l'OAP Trame verte et bleue. Le règlement écrit et graphique comprend également les mesures de protection des éléments structurants des continuités écologiques et donc de la faune. L'OAP n°5 comprend la mesure d'évitement suivante : -Préservation des haies en périphérie de la zone et création de 272 m de franges paysagères permettant la préservation de 3 arbres d'intérêt. Le contexte réglementaire de l'aménagement de la zone d'OAP n° 5 comprendra également les obligations suivantes : La modification de l'OAP intégrant la notion de préservation des arbres de gîtes potentiels dans la mesure du possible. La destruction des arbres gîte potentiels devra être accompagnée de mesures de réduction des impacts permettant d'obtenir des impacts non significatifs sur la faune identifiée : -Inventaire préalable des gîtes et espèces protégées sur les arbres concernés par une coupe -Coupe des arbres en dehors des périodes de gîte et d'hivernation des chiroptères (période optimale en automne). -Coupe des arbres réalisés en présence d'un écologue et accompagnés de mesure de réduction (accompagnement des arbres coupés jusqu'au sol, maintien des cavités vers le haut pour favoriser la fuite des individus, maintien des produits de coupe sur place). Par ailleurs, il a été ajouté au sein de l'OAP la mention suivante : les arbres de gîtes potentiels arrachés devront faire l'objet de mesures de compensations : chaque arbre arraché devra être compensé, a minima, par la plantation de 3 arbres d'essence similaire.</p> <p>> <u>Concernant les nuisances sonores</u> : Les mesures suivantes sont déjà intégrées à l'OAP et traitées dans l'évaluation environnement : -Préservation des haies en périphérie de la zone et création de 272 m de franges paysagères permettant la préservation de 3 arbres d'intérêt et d'éviter les nuisances sonores. -Évitement des constructions dans les zones exposées au bruit grâce à la création de voies d'accès et voies douces dans le secteur concerné.</p>

Annexe n°2 à la délibération d'approbation - observations apportées par le public

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
 Reçu en préfecture le 19/02/2024
 Publié le
 ID : 029-200054724-20240213-DE2024_004-DE

	M. Kerlain	M2	Courriel	<p>Ce projet d'Ehpad, structurant pour les communes d'Audierne et Pont-croix, existe depuis au moins 2018. Sauf erreur de ma part je n'ai pas trouvé d'information sur l'avenir des 2 futurs anciens Ehpad (Audierne à la montagne, centre-ville de Pont croix) ? je pense que l'avenir des 2 anciens sites doit aussi être discuté publiquement dès aujourd'hui car font parties de projet d'ensemble décrit dans cette modification du PLU. Où peut-on trouver les études démontrant que « Ces deux EHPAD présentent des cadres bâtis ne permettant pas d'assurer la prise en soins souhaitées des résidents ». ? As t on fait une étude de coût, com-parative entre la mise à niveaux des ancien ehpad et la construction de ce nouveau ? Cette construction sera au prix d'un artificialisation et la disparition de terrains agricoles, elle se doit d'être expliquée et justifiée.</p> <p>Enfin, peut-être le plus important, a -t-on demandé aux principaux intéressés : personnes âgées de ces Ehad et leurs proches, s'ils avaient le choix : ce nouvel Ehad, ou rester dans ceux actuels ? Y a-t-il eu enquête ? Demandons-nous aussi, peut être futur résident de cet ehad, si nous n'aurions pas plutôt aimé rester au centre-ville de pont croix, ou proche de la plage de Trescaderc plutôt qu'en face de Lidl ?</p>	<p>> <u>Concernant l'avenir des 2 futurs anciens EHPAD</u> : le dossier relatif à ce projet est en cours de traitement.</p> <p>PLU indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bâtiment actuellement mobilisé à Pont-Croix est en location, il appartient à Finistère Habitat. L'EHPAD La Vallée du Goyen est propriétaire seulement de l'ancien hospice ainsi que de certaines parcelles de jardin. A ce jour, il n'y a pas de projet précis quant à l'utilisation à venir de ce dernier, néanmoins, il s'agit d'un bâtiment intéressant et stratégique. - Le bâtiment actuellement utilisé à Audierne est très dégradé. Néanmoins, au regard de sa localisation privilégiée (sur les hauteurs d'Audierne, avec vue sur mer) il ne fait aucun doute qu'il sera convoité pour d'autres projets (aucun projet précis n'est connu à ce jour). <p>> <u>Concernant les études démontrant la vétusté des deux équipements existants</u> :</p> <p>L'EHPAD de La Baie d'Audierne (82 lits) et la Résidence Saint-Yves à Pont-Croix (92 lits) sont sous une direction commune avec le Centre Hospitalier de Douarnenez.</p> <p>Ces deux EHPAD présentent des cadres bâtis ne permettant pas d'assurer la prise en soins souhaitées des résidents : organisation fonctionnelle insatisfaisante, respect imparfait des normes applicables (Règlementation PMR, Cahier des Charge de la Réforme de la Tarification...), cadre de vie et condition d'accueil des résidents à revoir (dimensionnement / positionnement des salles à manger, lieux d'activités et d'animation, fonction soins...).</p> <p>Des études de faisabilité réalisées précédemment sur chacun des sites (études appartenant à l'hôpital de Douarnenez) ont mis en évidence que des opérations de restructuration / extension de ces deux sites, présentaient des coûts proches d'une construction neuve, des mises en œuvre opérationnelles complexes (phasage en site occupé) et n'aboutissant pas à des organisations fonctionnelles pertinentes.</p> <p>Fort de ce constat, le principe d'une reconstruction des capacités a été retenu.</p> <p>> <u>Concernant le portage du projet et la communication mise en oeuvre par l'Hôpital de Douarnenez</u> : la collectivité n'est pas en mesure de fournir des informations à ce sujet.</p>	
	M. Renoux	AC1	Courrier	<p>Il note que malgré ses précédentes demandes et observations, l'annexe 1 du règlement écrit, le projet de PLU modifié, les emplacements réservés, « ne tient pas compte d'une liaison douce existante, obstruée par un propriétaire... » Cette liaison douce dessert l'OAP n°5 (terrain YW68) par les parcelles YW 136 et YW 137. Un plan parcellaire est joint au courrier.</p>	<p>Il ne s'agit pas d'une liaison douce mais d'une parcelle privée. Toutefois, le projet prévoit bien un emplacement réservé permettant d'assurer la continuité de la piste cyclable de la gendarmerie jusqu'au bourg d'Esquibien et au centre ville d'Audierne.</p>	
	Mme Carval	AC2	Courrier	<p>Est interpellée par l'attitude de l'équipe municipale de ne pas tenir compte dans la modification du PLU de la liaison douce existante par les parcelles YW 136 et 137 pour se rendre sur le terrain YW 68 de l'OAP n°5. Elle a toujours connu cette liaison douce qui ne figure pas sur les plans.</p>	<p>Il ne s'agit pas d'une liaison douce mais d'une parcelle privée. Toutefois, le projet prévoit bien un emplacement réservé permettant d'assurer la continuité de la piste cyclable de la gendarmerie jusqu'au bourg d'Esquibien et au centre ville d'Audierne.</p>	
OAP n°13	18/11/2023	M. Gargadennec	AR1	Registre papier	<p>Défavorable au projet de réaliser 25 logements dans un périmètre des bâtiments de France, alors que ce terrain est agricole, raison pour laquelle j'ai acheté mon bien en 2011, maison vue Audierne et Eglise. Si ce terrain est construit, je ne bénéficierais plus de l'environnement qualitatif qui a justifié mon acquisition en 2011. Ce changement me fait perdre de la tranquillité et valeur de mon bien, alors que je pense que le nombre de friches à Audierne ne nécessite pas d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur de l'OAP 13.</p>	<p>L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme situées au sein d'un périmètre de protection lié à un Monument Historique classé ou inscrit. Il permet d'assurer la bonne intégration des futures constructions au sein du contexte dans lesquels ils s'établissent et de préserver l'intérêt dont revêt le Monument Historique classé ou inscrit. L'ABF conseille et promeut une architecture et une urbanisation de qualité en tenant compte du contexte dans lequel les constructions doivent d'intégrer harmonieusement.</p> <p>Par ailleurs, la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est justifiée au sein de la notice de présentation liée à la présente procédure de modification du PLU et a fait l'objet d'une délibération motivée en Conseil Municipal, en date du 6 décembre 2022, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.</p>
	01/12/2023	Mme Arhan	AR2	Registre papier	<p>Tient à préciser la présence sur le terrain de l'OAP 13, à quelques mètres de ma maison, d'une source d'eau, d'où le propriétaire tirait l'eau nécessaire à ses cultures. Le terrain contenant de l'argile, je m'inquiète des conséquences sur mon habitation du traitement réservé à cette source qui est sur le terrain de l'OAP 13.</p>	<p>La zone ne comprend aucun risque inondation, remontée de nappe, ni retrait-gonflement des sols argileux.</p>
	01/12/2023	M Coquet	M5	Courriel	<p>Souhaiterait que certains aménagements soient apportés sur le projet envisagé par la collectivité : En indiquant que la forme urbaine puisse être habitat individuel et éventuellement collectif (se rapprochant ainsi, sur ce critère, de ce que le programme précédent prévoyait)</p> <p>L'opération d'aménagement viserait des maisons individuelles et éventuellement un à deux collectifs intermédiaires. La forme d'habitat dans cette localité du centre-ville d'Audierne est bien la maison individuelle, forme urbaine qui répond principalement au besoin des locaux en termes d'habitat. Le collectif est par ailleurs déjà programmé, dans une autre opération du centre-ville d'Audierne qui fait également l'objet de cette modification du PLU.</p> <p>Par ailleurs, au-delà de la pertinence d'une telle contrainte imposée sur une part de collectif, la nature du ou des collectifs resterait à être précisée eu égard de la proximité des églises Saint Joseph et Saint Raymond, avec des périmètres de protection des monuments historiques ;</p> <p>En ne contraignant pas exclusivement la maison individuelle en R+1+C mais permettant éventuellement quelques maisons en R+C.</p> <p>Ces légers aménagements ne remettraient pas en question la contrainte imposée de densité (25 logements/ha) telle que mentionnée dans le PLU et prescrit par le SCOT. Ces dispositions donneraient simplement davantage de flexibilité à cette opération et à ses chances de réus-site jusqu'à son terme et dont la viabilité (de l'acquisition du terrain jusqu'à la commercialisation des logements, en passant par la construction de ceux-ci) reste à démontrer.</p> <p>Les remarques et demandes ici formulées ne remettent donc pas en question le projet de logements souhaité qui permettrait de répondre au besoin des locaux pour cette OAP, en conformité avec le PADD qui vise la construction d'environ 200 constructions neuves sur la commune d'Audierne à l'horizon 2030.</p>	<p>A été intégré au volet programmation de l'OAP : habitat individuel et éventuellement collectif.</p> <p>L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme situées au sein d'un périmètre de protection lié à un Monument Historique classé ou inscrit. Il permet d'assurer la bonne intégration des futures constructions au sein du contexte dans lesquels ils s'établissent et de préserver l'intérêt dont revêt le Monument Historique classé ou inscrit. L'ABF conseille et promeut une architecture et une urbanisation de qualité en tenant compte du contexte dans lequel les constructions doivent d'intégrer harmonieusement.</p> <p>Concernant la hauteur des constructions, le règlement écrit du PLU stipule que les constructions en zone 1AUH devront présenter une hauteur maximale de RDC+ 2 niveaux + combles / attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 13 mètres. Il s'agit d'une hauteur maximale permettant donc la construction de maisons en R+C.</p>

« Objet : Réflexions dans le cadre de l'enquête publique en vue des modifications du PLU de la ville d'Audierne

Nous vous adressons nos réflexions, nos questionnements et inquiétudes face aux modifications de PLU de la ville d'Audierne visant à ouvrir des nouveaux secteurs à l'urbanisation. En tant qu'association de protection de l'environnement et du cadre de vie du quartier du Keristum, le secteur de l'OAP10 est celui qui nous concerne plus particulièrement. Nos pièces jointes se trouvent sur la clé USB qui accompagne cette lettre.

Vu la topographie in situ du terrain en très forte déclivité du nord au sud et aussi d'ouest en est, enclavé de toutes parts (par des infrastructures privées), la gestion des eaux pluviales devient primordiale au niveau : sanitaire ; infrastructurel ; écosystémique .

Une attention toute particulière doit être portée sur les fonctionnalités jouées par la dent creuse de l'OAP10 qui est prise dans un bloc urbain. Il peut s'avérer qu'elle connaisse une fonction hydraulique (axe de ruissellement, infiltration des eaux pluviales, captation pour nappes phréatiques). Plus les enjeux de l'eau seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et avec des aménagements et des règles adaptées, plus l'urbanisme sera cohérent, de façon durable, avec les enjeux environnementaux de ce lieu.

Les enjeux de gestion des eaux pluviales paraissent d'autant plus essentiels qu'ils justifient de minimiser l'imperméabilisation des sols : les espaces dévolus à la voiture (parkings, circulation) contribuent à cette imperméabilisation et viennent renforcer la problématique de gestion des eaux. Une réflexion doit être conduite pour une autre organisation de l'espace public où la part belle serait faite à l'Humain plutôt qu'à la voiture. Cela implique de revoir la distribution de l'espace de ce projet d'habitation. Par exemple, stationnement fait à l'entrée du terrain avec accès piétonnier menant aux habitations. Cela évite une desserte automobile se terminant en "placette de retournement" macrophage en espace. Cela évite aussi la bétonisation devant chaque habitation et peut permettre des espaces de détente et de jeux pour les jeunes enfants, les parents ou tuteurs les accompagnant, espaces très peu nombreux sur une commune qui dit vouloir attirer et retenir "des jeunes actifs". Une telle absence de sectorisation de l'espace (une habitation, un parking pour un seul ménage) peut optimiser le tissage de liens entre les habitants et créer un lieu de vie plus accueillant pour des populations qui s'organisent de moins en moins selon des schémas et des normes révolus et restrictives (une habitation, un parking, une famille mono nucléaire...).

Le principe d'aménagement visant à optimiser les apports solaires n'apparaît pas dans le plan de masse de l'OAP 10. En effet, les logements alignés sur un axe est/ouest ne répondent pas à une optimisation de l'ensoleillement. Pour les riverains limitrophes au projet, cet ensoleillement est totalement supprimé (à titre d'illustration voir photos ci-jointes) en plus de les soumettre à un enclavement total. Si l'on souhaite maximiser le potentiel bioclimatique des habitations, et cela est souhaitable vu les enjeux actuels et à venir, il est nécessaire d'orienter les habitations vers le sud. Cela implique de facto moins d'habitations, mieux orientées, et donc moins d'emprise au sol ce qui permet à celui-ci de jouer son rôle régulateur.

L'esquisse des transitions paysagères nous laisse perplexes. Quid de ces transitions au nord, au nord-est et au sud du terrain du projet ? Quid aussi des réflexions menées sur les servitudes de passage ? Les murs de soutènement à la limite ouest du terrain sont vétustes, les sols sont en zone d'affaissement et l'intervention récente de maçons (voir photos ci-jointes) pour la pose de jambes de force a démontré l'emprise d'espace nécessaire pour les travaux de réhabilitation et de sécurité. Comment de tels travaux se feront-ils lorsque le terrain sera entièrement urbanisé ? Quelles études géologiques ont été menées pour cette zone à risques ? Quelles justifications ont pu être avancées pour soumettre des populations à de tels risques et inconvénients ?

Nous nous demandons également quelles réflexions ont été menées sur les impacts paysagers que ce projet cristallisera sur lui-même. Nous pensons notamment aux vues, limitrophes mais aussi lointaines (à partir de la ria du Goyen ou du château de Locquéran, par exemple), en point haut et en point bas. Tel qu'élaboré, celui-ci ne peut prétendre à une bonne intégration dans le paysage tant architectural que naturel.

En étudiant le plan de masse on peut s'interroger sur la volonté d'assurer "l'intimité des ménages" (à la fois pour les futurs habitants et pour les riverains limitrophes). Vu la densité projetée des habitations et l'enclavement de ces derniers par des bâtiments surplombants le terrain de toute part (tout particulièrement le bâtiment HLM), en quoi est-ce que ce principe d'aménagement est-il respecté ? Des vues plongeantes gênantes et des vis-à-vis désastreux qui entraînent malaises et conflits, existent déjà malheureusement trop dans ce quartier, fruits de parcellisations et

> Concernant la gestion des eaux pluviales : La zone ne comprend aucun risque inondation, remontée de nappe, ni retrait-gonflement des sols argileux.

De plus, le zonage des eaux pluviales et le règlement du PLU réglementent la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'urbanisation de la parcelle devra donc comprendre une étude de perméabilité du sol ou l'intégration d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ou le raccord au réseau d'eau pluvial communal pour une gestion à la parcelle. Par ailleurs, des réseaux eaux pluviales sont situés à proximité immédiate de la parcelle (cf. zonage des eaux pluviales 2021).

> Concernant l'aménagement de l'espace : une proposition d'aménagement sera soumise à la collectivité suite à l'approbation de la présente procédure d'évolution.

> Concernant les études géologiques : la zone ne comprend aucun risque inondation, remontée de nappe, ni retrait-gonflement des sols argileux. Les études géotechniques nécessaires à l'urbanisation de la zone d'OAP n°10 seront réalisées en amont du projet par le porteur de projet.

> Concernant les impacts paysagers : Les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage, règlement écrit,

Annexe n°2 à la délibération d'approbation - observations apportées par le public

Envoyé en préfecture le 19/02/2024
 Reçu en préfecture le 19/02/2024
 Publié le
 ID : 029-200054724-20240213-DE2024_004-DE

OAP n°10

23/11/2023	Mmes Lettelier et Melotte de l'association des amis de Keristun	EC1	Courrier	<p>d'aménagements irréflechis. Le but ne devrait pas être de répéter les erreurs et les impensés du passé. Les notes de synthèse du conseil municipal de décembre 2022 (voir document ci-joint aux pp. 7-8) insistent sur la nécessité d'implanter le programme de construction de 10 logements à loyer modéré sur le terrain de l'OAP10 sans que cette nécessité ne se trouve expliquée ou justifiée... L'esquive discursive rejoint la contradiction lorsqu'est déclaré : "Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants (...), ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus."</p> <p>Suivi de : "Aussi, le projet de réalisation des 10 logements à loyers modérés projeté par Bre-tagne Ouest Accession doit prioritairement s'implanter au sein d'un de ces deux périmètres. Au sein de ces périmètres, seul le secteur couvert par l'OAP n°10 répond aux besoins du pro-jet visé (les autres espaces disponibles, au regard de leur superficie, ne peuvent accueillir le projet de réalisation des 10 logements à loyers modérés)." Si nous considérons que l'aménageur projeté (Bretagne Ouest Accession) opère sous l'égide de l'OPAC de Quimper, organisme rattachée à cette collectivité ; que Monsieur le maire est employé en tant que responsable administratif de la ville de Quimper ; que dans les conseils d'administration des Offices publics de l'habitat la majorité est prévue pour les collectivités locales ; que le ter-rain de l'OAP10 appartient à un conseiller municipal de la majorité (voir document de pro-priété ci-joint) qui aurait tout à gagner à voir son terrain non-constructible requalifié de constructible avant une vente certaine ; et que rien ne légitime que ce projet s'installe uni-quement sur ce terrain ; nous ne pouvons dès lors faire l'impasse sur les questions des rela-tions cultivées, d'éventuels conflit d'intérêts et la possibilité d'une invocation fallacieuse de l'intérêt général. Les principes d'aménagement font état de maisons individuelles de type T4 et T5. Cela est en totale contradiction avec les conclusions du bureau d'études Urbanis retenu par la mai-rie. Ce bureau a conclu, lors du conseil municipal du 24/10/2023, à la nécessité de proposer des logements plus petits (T3 et moins) pour des ménages à faibles revenus et qui ne corres-pondent plus à des schémas normatifs antérieurs (cf. la section sur les habitats légers plus loin concordant en tous points à ces situations). Ce genre de projection semble tout à fait anachronique, produira un parc de logements inaccessible ou inintéressant au peu de jeunes actifs et ménages restants dans la commune et risque d'alourdir encore plus le taux des rési-dences secondaires et vacantes.</p> <p>La densité projetée des habitations de l'OAP10 pose aussi question et interroge quant au principe de dignité...La rue comptant déjà un bâtiment HLM, la concentration de logements sociaux sur un même secteur révèle une volonté de ghettoïisation (et donc de surveillance et de contrôle ?) de populations issues de catégories socio-économiques défavorisées et est contraire aux revendications de "mixité sociale".</p> <p>De plus, nous nous demandons si ont été pris en compte les inquiétudes de la MRAe dans son avis conforme sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Audierne en date du 10 février 2023 (voir document ci-joint) qui déplore une surconsommation d'espace dédié à l'habitat et portant sur des secteurs sensibles, ceci dans une commune où la population s'effondre depuis plus de 50 ans...</p> <p>En 2020, selon l'INSEE, la population de la commune baisse constamment depuis 1968, tout comme le taux de natalité. On observe également que le nombre de ménages avec enfants n'a quasiment pas changé entre 2009 et 2020 (1062 vs 1059) et que les ménages installés et s'installant sur la commune sont majoritairement des couples âgés sans enfants (des retraités donc). On constate aussi que si le pourcentage d'actifs augmente (54,3% vs 57,6%), celui des chômeurs aussi (il double presque : 5,7% vs 10%). Enfin, le nombre des populations jeunes et actives à Audierne baisse, passant de 350 à 328 pour les 15 à 29 ans, de 552 à 395 pour les 30 à 44 ans, et de 783 à 758 pour les 45à59ans. On se demande où se trouvent les jeunes à loger dont fait état cette municipalité pour justifier ses projets d'urbanisme et où est le bassin de l'emploi qui saura les retenir.</p> <p>En ce qui concerne le logement, le nombre de résidences principales a baissé de 10% entre 1968 et 2020 au profit des résidences secondaires. La mairie est dans l'incapacité d'assurer que les nouveaux logements qu'elle projette (que le bailleur soit social ou privé), visant à loger des "jeunes actifs" ne se transforment pas aussitôt en opération immobilière spécula-tive, aggravant ainsi le taux de résidences secondaires existantes et donc les difficultés du logement. Quel intérêt y aurait-il donc à valider des projets d'aménagement destiné à artifi-cialiser des sols vierges qui viendraient empirer le problème qu'ils sont censés régler ?</p> <p>Dans de telles conditions, le bien-fondé de l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisme à titre d'habitation se pose nécessairement, celui de l'OAP10 tout particulièrement.</p> <p>N'y a-t-il pas là possibilité d'envisager un aménagement plus respectueux et plus cohérent avec les besoins des habitants réels déjà sur place et non pas hypothétiques ? Une aire de jeux pour les enfants, un espace de détente au vert, un éco-lieu, un verger conservatoire, une aire d'installation pour jeunes maraîchers, une pépinière pour les services de jardin de la ville... Nous regrettons que toutes nos suggestions à cet effet aient été vertement ba-layées sans aucune explication par Monsieur le maire.</p> <p>Il serait bon de considérer qu'en plus de l'effondrement d'une population jeune et active pérenne ne pouvant pas justifier l'étalement urbain, la commune bénéficie d'un large poten-tiel de densification qui n'est pas ou très peu exploité (les pages 12 et 13 de la notice de la modification du PLU de la commune en fait état)...</p> <p>Rappelons que la mairie est propriétaire de plusieurs hectares au centre-bourg d'Esquibien. Ces terrains acquis sous des municipalités antérieures sont destinés à accueillir le futur EHPAD, qui n'occupera qu'une partie des terrains. Il y aurait de quoi assurer très largement le développement de la commune et ce sans avoir à recourir à l'acquisition d'autres terrains, et donc à engager des fonds publics. Il est donc très surprenant que la mairie ne cherche pas à exploiter, en priorité, les terrains qui lui appartiennent et qui ont été acquis pour être urba-nisés... »</p>	<p>OAP sectorielles et thématiques permettent de garantir la bonne qualité du paysage. Par ailleurs, les études pré-opérionnelles étant en cours par le porteur de projet, les échanges sur l'ensemble de l'aménagement de ce secteur se poursuivent afin d'aboutir à un projet de qualité. Si le permis d'aménager devra respecter, a minima, les règles et orientations figurant au sein du PLU, les réflexions menées par le porteur de projet iront au-delà.</p> <p>> <u>Concernant la programmation</u> : l'OAP n°10 préconise la réalisation d'habitats individuels et / ou petit collectif (R+1+C). Des éléments plus précis seront soumis à la collectivité par le porteur de projet ultérieurement.</p> <p>> <u>Concernant la nécessité d'ouverture à l'urbanisation du secteur ciblé</u> : elle est justifiée au sein de la notice de présentation liée à la présente procédure de modification du PLU et a fait l'objet d'une délibération motivée en Conseil Municipal, en date du 6 décembre 2022, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dès l'élaboration du PLU, approuvé en juin 2021, les choix portés par la commune d'Audierne au sein de son projet de PLU s'inscrivaient dans un cadre législatif oeuvrant pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation au sein des espaces urbanisés. L'élaboration du PLU, et notamment du PADD, a été l'occasion d'établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et satisfaction des besoins de développement urbain. L'élaboration du PLU a ainsi conduit la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants ; - A optimiser les surfaces dédiées aussi bien des zones d'habitat que des zones d'activités économiques ; - A s'interroger sur la notion de densité qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. <p>Aussi, l'ensemble des zones classées en 2AUH, hormis le secteur couvert par l'OAP n°5, constituent des espaces situés en renouvellement urbain. Le classement en zone AU ne prévaut pas systématiquement d'un espace en extension de l'enveloppe urbaine. En effet, la collectivité a fait le choix de classer en zone AU tous les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine dès lors que ces derniers présentaient une superficie supérieure à 2500 m², ce qui est notamment le cas du secteur couvert par l'OAP n°10. L'objectif étant de soumettre ces espaces à des OAP et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (qui ne serait pas imposable par le biais d'un zonage U).</p>
01/12/2023	Association des amis de Keristun	M3	Courriel	<p>Transmettent par courriels leurs réflexions sur les modifications du PLU de même que les pièces complémentaires. Ce courriel retransmet toutes les pièces remises par l'association des amis de Keristun lors de la permanence du 23 novembre. Courrier EC1.</p>	<p>Cf. éléments de réponse ci-dessus.</p>

Annexe n°2 à la délibération d'approbation - observations apportées par le public

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 029-200054724-20240213-DE2024_004-DE

23/11/2023	Mme Bideau	ER1	Registre papier	Inquiète du projet qui pourrait se construire sur l'OAP 10. Ce terrain est très humide, il y a des sources, il ne faudrait pas que les eaux pluviales arrivent sur mon terrain. Il me semble que la partie basse du terrain pour ces raisons n'est pas propice à la construction. Je demande aussi que le projet ait une attention aux propriétés riveraines notamment pour les vues, pas de vis-à-vis sur mon jardin.	La zone ne comprend aucun risque inondation, remontée de nappes (évaluation environnementale 2019). Les études géotechniques nécessaires à l'urbanisation de la zone d'OAP n°10 seront réalisées en amont du projet par le porteur de projet notamment pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle et les risques mouvements de terrain situés en bordure de la zone. L'OAP n°10 comprend les mesures suivantes : -Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial. -Veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier dans son environnement (plantations, espaces végétalisés...).
01/12/2023	Mme Cahour	M4	Courriel	Transmettant les observations du Directeur Général de l'OPAC de Quimper Cornouailles sur l'OAP n°10 : « Bretagne Ouest Accession souhaite faire part de son intérêt pour le développement du secteur couvert par l'OAP10... BOA, opérateur spécialisé dans la construction de logements en PSLA (prêt social accession location) a manifesté aux propriétaires du terrain son intérêt à acquérir leurs parcelles pour des logements de type PSLA. Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Sur ce secteur de l'OAP10, le processus est déjà bien amorcé : en concertation avec la commune, BOA a signé un compromis de vente et un permis de construire pourrait être déposé au printemps...Le projet consisterait en la construction de 10 logements PSLA abordables. BOA portera une attention particulière à l'intégration des nouveaux bâtiments, soit des maisons individuelles et un petit bâtiment collectif, au bâti et au paysage environnant. Ce projet sera conçu en étroite collaboration avec la commune d'Audierne afin de respecter les exigences réglementaires en termes d'accessibilité, d'organisation spatiale et de respect du patrimoine bâti et végétal. Ces logements seront vendus en accession sociale sous conditions de ressources (ménages à revenus modestes et classes moyennes) et seront occupés à titre de résidences principales. Par ailleurs nous avons constaté que l'étude environnementale datée de juin 2023 mentionne que la modification de l'OAP n°10 n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement en dehors de l'artificialisation des sols liée à son aménagement. Considérant le fait qu'Audierne est une commune considérée comme tendue en termes d'offre de logements, que l'offre en accession sociale est inexistante et que notre projet répond à la demande des habitants de la commune, nous souhaitons insister sur le bien-fondé de cette modification du PLU.	La collectivité prend note de ces éléments qui pourront venir alimenter le dossier de modification n°1 du PLU.
OAP 10 et 13	M. Kerlain	M2	Courriel	<p>Point de modification n°1 et 2 : Pour les points de modification 1 et 2 il est clairement mis en avant, même si jamais mentionné dans ces termes, la volonté de favoriser l'habitation principale (« maintien de la population en place » ; « le marché immobilier ne permet plus à de jeunes ménages de s'installer sur la commune ». Ou en préambule «renforcement de la dynamique de son territoire par l'accueil de nouvelles populations actives tout en favorisant la diversité sociale» notamment soulignant sur les jeunes actifs. Ou encore : « La collectivité souhaite assurer le maintien de la population en place à travers un accompagnement tout au long de leur parcours résidentiel.</p> <p>Comment se traduit cette volonté dans un projet global pour la commune : quels sont les différentes mesures qui permettront bien de favoriser cet accès au résidence principale dans ces 2 nouvelles zones ouverte à l'urbanisation ? Le risque est de voir se construire à Audierne de nouvelles résidences secondaires alors que la commune vient de rentrer en zone tendue. Quels actions concrètes propose la mairie en ce sens ? Surtaxe de la taxe d'habitation ? favorisation du logement social (dans le point de modification 1 mais non discuté dans le plan de modification 2) ? fiscalité sur les locations de vacances ?</p> <p>N'y a-t-il pas incohérence entre cette volonté affichée et:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la décision récente de ne pas surtaxer les résidences secondaires, malgré l'entrée en zone tendue d'Audierne qui en donne le droit ? - pourquoi ne pas favoriser le logement collectif dans les 2 zones ? - Pourquoi avoir été moins disant sur le nombre d'habitation / hectare dans l'OAP 13 comparé à ce qui est autorisé ? <p>Enfin je trouve cela très étonnant que la motivation de l'ouverture précoce de LOAP 13 soit justifiée par le désir d'une seule entreprise privée de loger ses salariés ("Par ailleurs cette nouvelle offre de logements permettra de répondre à une demande locale directement liée à la domiciliation de certains employés de l'entreprise ATP d'Armor").</p>	<p>> <u>Concernant les résidences secondaires</u> : le PLU ne comprend pas de levier réglementaire permettant de maîtriser la production des résidences secondaires. Seule la fiscalité peut venir réguler la part des résidences secondaires au sein du parc immobilier. A ce jour la commune d'Audierne n'a pas mis en place une taxe d'habitation majorée sur ces résidences secondaires.</p> <p>> <u>Concernant la programmation définies sur les deux zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation d'habitat</u> : il est préconisé au sein des deux OAP (n°10 et n°13) la production d'habitat individuel et de petit collectif afin de répondre à l'ensemble des besoins.</p> <p>> <u>Concernant la densité au sein du secteur couvert par l'OAP n°13</u> : Les objectifs de densité fixés dans le SCoT Ouest Cornouaille s'élèvent, pour la commune d'Audierne (qualifiée de pôle de type 2), à 25 logements / ha en renouvellement urbain et à 17 logements / ha en extension de l'enveloppe urbaine. Chaque secteur couvert par une OAP a fait l'objet de réflexions, notamment concernant la densité, lors de l'élaboration du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de ces sites (tous classés en 2AU lors de l'approbation du PLU en juin 2021) permet à la collectivité de se réinterroger sur les orientations initialement édictées. Aussi, le point de modification n°2 de la présente procédure concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13. Si l'objectif de densité initial fixé au sein du PLU était de 35 logements / ha, une analyse fine du contexte urbain environnant est venue justifier la nécessité de diminuer cet objectif de densité à 25 logements / ha. En effet, les densités des secteurs environnants oscillent entre 8 et 22 logements / ha. Une densité de 35 logements / ha apparaît déconnecté du secteur au sein duquel le site s'insère.</p> <p>> <u>Concernant la justification de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur couvert par l'OAP 13</u> : il ne s'agit pas de répondre au désir d'une seule entreprise privée de loger ses salariés mais bien de répondre à un réel besoin de logement, et notamment des salariés de l'ATP d'Armor qui a fait part à la collectivité de cette problématique.</p>
ZACOM de Kerivoas	M. Kerlain	M2	Courriel	Différentes demandes d'implantation d'activités sur la ZACOM de Kérivoas ont été recensées auprès de la Mairie » Lesquels ? surface ? quels emplois ? en quel nombre ? Pouvons-nous avoir ces informations ?	<p>La notice de présentation relative à la présente procédure d'évolution du PLU comprend les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc, ZACOM de Kérivos. Ci-après, un extrait. Différentes demandes d'implantation sur la zone d'activités de Kérivoas ont été recensées. Afin de pouvoir y répondre favorablement, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUEc – ZACOM de Kerivoas, permettant ainsi de conforter le développement économique du territoire.</p> <p>> N'apparaît pas encore sur le cadastre une construction supplémentaire (implantation du Crédit Mutuel de Bretagne) ainsi qu'une voirie d'accès (autorisation sous l'ancien PLU). Ce secteur pourra être classé en UEc afin de conforter l'existant.</p> <p>> Par ailleurs, la boulangerie « L'Atelier des Pains » actuellement implantée impasse de la Croix Rouge souhaite se développer mais n'en a pas la possibilité là où elle se situe aujourd'hui. Un déplacement de la boulangerie est donc nécessaire afin de pérenniser et développer son activité. Elle a notamment pour projet de diversifier son offre (activité de traiteur et restauration pour les routiers). Elle emploie plus de 15 personnes aujourd'hui. Dans un premier temps la zone 2AUh était identifiée comme zone préférentielle. Suite à différents échanges avec la collectivité et les services de l'Etat, la zone classée aujourd'hui en 2AUEc permet de répondre à leurs besoins (visibilité, surface d'environ 6000 m²).</p>

Annexe n°2 à la délibération d'approbation - observations apportées par le public

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID: 029-200054724-20240213-DE2024_004-DE

	23/11/2023	Mmes Lettelier et Melotte de l'association des amis de Keristun	EC1	Courrier	Nous avons été étonnés lorsque, pendant la réunion publique du 28/09/2023, Lissane Wesseling du bureau de conseil Territoire+ a fait mine de ne pas avoir connaissance de l'avis conforme de la MRAe du 10 février 2023 et que ce même document ne se trouvait pas parmi la documentation disponible au public à la mairie d'Audierne lors de la consultation publique ayant eu lieu de mai à septembre 2023.	L'avis conforme n°2023ACB13/2022-010365 du 20 février 2023 de l'examen au cas par cas en application du 2ième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme. Par cet avis, la MRAe soumet la procédure de modification n°1 du PLU d'Audierne à évaluation environnementale. Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a pris une délibération, le 23 mai 2023, actant de la poursuite de la mise en oeuvre de la procédure de modification n°1 du PLU intégrant la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale. Avis mentionné au sein de ladite délibération, cette dernière étant consultable en Mairie. Par ailleurs, l'ensemble des avis rendus par la MRAe sont consultables sur le site internet de la MRAe Bretagne. L'autorité environnementale a, par suite, été saisie au titre de l'évaluation environnementale du dossier. Par information en date du 6 octobre 2023, la MRAe est réputée n'avoir aucune observation à formuler sur le dossier de modification n°1 du PLU. Ce dernier avis a été joint au dossier d'enquête publique.
Autres	23/11/2023	Mmes Lettelier et Melotte de l'association des amis de Keristun	EC1	Courrier	Lors de la réunion du 28/09/2023 Monsieur le maire nous a affirmé que l'habitat léger était incompatible avec la proximité du littoral. Cette affirmation nous a conduit à procéder à des vérifications sur la législation en vigueur. Il apparaît que l'affirmation de Monsieur le maire est traduite dans le règlement de la commune, notamment celui de la zone UB qui interdit expressément les "résidences démontables" (page 55). Il apparaît que cette interdiction s'inscrit en incohérence avec l'autorisation sans condition de la sous-destination "logement" (page 54). En effet, les habitats démontables tels que définis à l'article R.111-51 du code de l'urbanisme intègrent de plein droit la sous-destination "logement" comme le stipule l'annexe de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 (<i>extrait dans le courrier</i>). Pour reprendre l'affirmation de Monsieur le maire de la réunion du 28/09/2023, la proximité du littoral n'a pas d'incidence sur la sous-destination "logement" dès lors qu'on se situe dans une agglomération ou un village au sens de la Loi Littoral. Sur ces secteurs urbanisés, il est commun d'autoriser le logement, sans distinction, comme le stipule l'arrêté du 10 novembre 2016. De plus, comme le précise l'article L.102-2 du Code de l'Urbanisme (<i>extrait dans le courrier</i>). En interdisant dans le règlement du PLU les habitats démontables la municipalité semble contrevenir aux principes de non discrimination portés par la loi ALUR de 2014 et retranscrits dans cet article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition d'interdiction vient donc fragiliser légalement le PLU vis-à-vis de son respect au Code de l'Urbanisme. De fait, nous demandons à la municipalité de retirer la mention d'interdiction des habitats démontables aux règlements des zones où le logement est autorisé.	La collectivité est en accord avec l'analyse exposée ci-contre. Elle prend donc bonne note de cette remarque. Néanmoins, cette observation n'intègre pas les points de modification soumis à la présente procédure. En effet, les points visés par la procédure de modification n°1 du PLU ont été définis par le Conseil Municipal en date du 6 décembre 2022. Pour autant, cette demande est enregistrée par la commune d'Audierne et pourra être intégrée à une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.